



TOELICHTING OP DE VERORDENING VROM STARTERSLENIING GEMEENTE TYNAARLO 2008 (ZIE OOK ARTIKEL 4, lid 7)

ALGEMENE TOELICHTING (ZIE OOK DE OPLEGNOTA)

Doel van de Starterslening

In 2002 heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) met een aantal gemeenten en in samenwerking met Nationale Hypotheek Garantie het product "Starterslening" ontwikkeld. Met dit instrument worden gemeenten in de gelegenheid gesteld een financiële impuls te geven aan de lokale (koop)woningmarkt en de doorstroming te bevorderen. Nieuwbouw en bestaande kopwoningen zijn voor starters vaak onbetaalbaar en bestaande stimuleringsregelingen - koopsubsidie (BEW) en dergelijke - blijken niet voldoende. De starterslening geeft de gemeenten een instrument in handen om op het lokale woonbeleid afgestemde Startersleningen te verstrekken aan nieuwkomers op de woningmarkt. Met behulp van de starterslening kan een beperkt aantal starters op de woningmarkten, koopwoningen gefinancierd krijgen.

Vanaf 1 januari 2007 neemt ook het rijk (ministerie van VROM) deel aan de regeling door middel van het VROM Startersfonds. Het ministerie van VROM heeft hiervoor eenmalig 40 miljoen euro beschikbaar gesteld. Gemeenten kunnen aanspraak maken op het VROM Startersfonds. Deze bijdrage kan de financiële inzet van gemeenten verdubbelen. Vanaf 1 januari 2008 neemt ook verschillende provincies deel aan regeling door middel van het Startersfonds. De provincie kan hiermee gemeenten stimuleren meer Startersleningen te verstrekken, zodat op decentraal niveau een bijdrage kan worden geleverd aan de oplossing van de startersproblematiek. Door de deelname van de provincie en de financiële inzet van gemeenten kan deze nog eens verdubbelen. Dit betekent dat er viermaal zoveel Startersleningen verstrekt kunnen worden.

Op dit moment doen 196 gemeenten mee aan het Startersleningenregime van het SVn. De gemeente Tynaarlo valt daar momenteel nog niet onder, maar dat zal dus veranderen krachtens de Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008.

De starterslening in het kort

De Starterslening is een aanvullende lening van het SVn aan de starter, waardoor diens financieringscapaciteit toereikend wordt voor de aankoop van een "goedkope" koopwoning. Het SVn maakt daarbij gebruik van het door de gemeente geormerkte kapitaal op de Gemeenterekening VROM Starterslening. Een kwart van de lening wordt gefinancierd uit dit kapitaal, de rest komt uit het door het ministerie van VROM (50 %) - en in de toekomst mogelijk door provincie Drenthe (25 %) - beschikbaar gestelde kapitaal.

De hoogte van de starterslening bedraagt het verschil tussen de maximaal toegestane lening volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de totale verwervingskosten van de woning. Onder verwervingskosten wordt verstaan de koop/aanneemsom met daar bovenop bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Bij bestaande bouw wordt hiervoor 12% van de koopsom en de eventuele verbouwingskosten gerekend en bij nieuwbouw 8% over de koop/aanneemsom inclusief eventueel meerwerk. Hierbij wordt aangesloten bij de definitie van verwervingskosten volgens de NHG. Starters die voldoende inkomen hebben om (volgens normen NHG) de gehele aankoopprijs van de woning te financieren met "gewone" hypotheek, krijgen dus geen starterslening.

De VROM Starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning. De gemeente is vrij om daarbij de hoofdsom van de VROM Starterslening te maximaliseren. Verder dient zowel de eerste hypotheek als de onder NHG bij het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) aangemeld te worden. De VROM Starterslening mag voorts niet worden gecombineerd met de Koopsubsidie op grond van de Wet bevordering eigen woningbezit (BEW+). Dit zijn geen gemeentelijke voorwaarden, maar van rijkswege gestelde eisen, gekoppeld aan de 50%-rijksdeelname in het leningskapitaal.

Naast de eisen die het Ministerie van VROM stelt, waarbij de provincie zich mogelijk zal aansluiten indien deze daartoe besluit, hebben gemeenten een grote mate aan beleidsvrijheid om lokaal maatwerk te leveren en op de lokale situatie in te spelen. De gemeenten bepalen in de verordening zelf de doelgroep en het marktsegment waar regeling op van toepassing is. Als het gaat om de doelgroep kunnen gemeenten in de verordening een bepaling opnemen over leeftijd, inkomen, verblijfsduur in gemeenten dergelijke. Bij het marktsegment kunnen gemeenten bepalen of het gaat om een project, nieuwbouw, bestaande woningen en maximale aankoopbedrag.

Procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening

De Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening, vastgesteld door SVn, zullen van toepassing zijn op deze verordening. Doordat de gemeente zich middels een deelnemingsovereenkomst zal uitspreken voor deelname aan producten van SVn, zullen ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van de verschillende producten van kracht zijn. Hierin zijn de voorwaarden en procedures opgenomen voor deelname aan de VROM Starterslening.

Allereerst bepaalt de gemeente in een gemeentelijke verordening de algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn, waaronder de doelgroep en het marktsegment van woningobjecten.

De gemeente (het college) toetst vervolgens aan hand van de verordening of de verzoeker in aanmerking komt voor een VROM Starterslening en reikt het SVn-aanvraagformulier VROM Starterslening uit. SVn verzorgt de financiële toetsing en brengt advies uit aan de gemeente over hoogte van VROM Starterslening. De gemeente besluit over de toekenning van de lening en te stellen condities, zoals de hoogte van de lening en eventuele bijzondere voorwaarden. Dit wordt door de gemeente vastgelegd in een toewijzingsbesluit. Indien de lening niet wordt toegekend wordt aanvrager hiervan middels en afwijzingsbesluit door de gemeente op hoogte gesteld.

Na de toekenning heeft de aanvrager de gelegenheid een bancaire lening aan te vragen en deze offerte binnen vier weken na verzenddatum van het toewijzingsbeleid naar SVn te sturen. Na toetsing van de bancaire offerte brengt SVn een offerte voor VROM Starterlening uit.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 - Begripsbepalingen

Artikel 1

Sub d: Het ministerie van VROM verstaat onder een starter op de koopwoningmarkt iemand die:

1. voor het eerst zelfstandig gaat wonen in koopwoning, of
2. al zelfstandig in en huurwoning woont en doorstroomt naar en eerste koophuis, of
3. zijn huurhuis koopt.

Dit is niet leeftijdsgebonden, het kan een jongere zijn, maar ook een vijftigplusser die zijn huurhuis koopt en, afhankelijk van zijn inkomen, in aanmerking komt voor de VROM Starterslening. In artikel 6 wordt nader bepaald wat het toepassingsbereik is.

De gemeente mag eisen stellen aan leeftijd, woonsituatie en inkomen.

In artikel 6, lid 1 van de verordening wordt voorgesteld om de starterslening open te stellen voor personen die op het moment aanvraag minimaal 1 jaar woonachtig zijn in gemeente Tynaarlo of een economische of sociale binding hebben met de gemeente.

Sub h: De definitie is erop gericht om te voorkomen dat meerderjarige kinderen tezamen met hun ouder(s) met behulp van een Starterslening een huis kopen, zodat de kinderen in een later stadium het huis van ouders kunnen over kopen.

Hoofdstuk 2 – Algemene bepalingen

Artikel 2

In artikel 6, lid 1, sub a, b en/of c bepaalt de gemeente de doelgroep die gebruik kan maken van de VROM Starterslening en in artikel 6, lid 1, sub d bepaalt de gemeente het marktsegment waar de lening van toepassing is.

Artikel 3

Om aanspraak te kunnen maken op de VROM Starterslening heeft de gemeente een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten (of zal deze nog sluiten). Deze deelnemingsovereenkomst biedt gemeenten de mogelijkheid om gebruik te maken van de producten van SVn. In de Informatiemap van SVn vindt de gemeente het totale assortiment aan stimuleringsleningen, waaronder VROM Starterslening. Met het sluiten van de deelnemingsovereenkomst zijn tevens de productspecificaties en Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening van toepassing. Deze maken deel uit van de SVn Informatiemap.

Artikel 4

Lid 1: In beginsel ligt de bevoegdheid VROM Startersleningen te verstrekken bij de gemeenteraad. Met dit artikel delegeert de gemeenteraad bevoegdheden aan het college. Het college heeft op basis van dit artikel als dagelijks bestuur over de individuele aanvragen te beslissen en toetst aan de hand van artikel 6 van deze verordening of de aanvrager in aanmerking komt voor VROM Starterslening.

Lid 2: SVn toetst op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening de aanvragen VROM Starterslening op financiële aspecten en de overige voorwaarden en brengt aan de gemeente advies uit over de hoogte van de VROM Starterslening. De maximale hoogte van deze VROM Starterslening is afhankelijk van het inkomen van het huishouden. Het college heeft de bevoegdheid om over de hoogte van de lening te beslissen en deelt dit met een toewijzingsbesluit mede aan de aanvrager. De gemeente mag gemotiveerd van het advies van SVn afwijken, mocht het hier aanleiding toe zien. Het Ministerie van VROM heeft bepaald dat een VROM Starterslening maximaal 20% van de verwervingskosten mag bedragen. De gemeente is ook vrij om daarbij de hoofdsom van de VROM Starterslening te maximeren. De gemeente kan in de verordening een lager percentage opnemen of het college stelt beleidsregels vast waarin het aangeeft wanneer van dit percentage naar beneden wordt afgeweken. De gemeente heeft bepaald dat de Starterslening niet meer mag bedragen dan €40.000,-.

Lid 3: Het Ministerie van VROM heeft bepaald dat de VROM Starterslening niet mag worden verstrekt indien ook de Koopsubsidie BEW+ is toegekend. Dit wordt stapeling genoemd. Andere financiële regelingen, zoals koopgarant en koopcomfort, zijn wel toegestaan. Mocht de gemeente ook rekening willen houden met toegekende andere financiële regelingen dan kan zij dat in beleidsregels vastleggen.

Lid 4: Op de VROM Starterslening moet de Nationale Hypotheek Garantie van toepassing zijn.

Lid 5: Ook de eerste hypotheek dient met NHG te worden verstrekt, om in aanmerking te komen voor een VROM Starterslening. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan borg voor de betaling van rente en aflossing van zowel de 1^e hypotheek van de bancaire instelling als de VROM Starterslening via SVn.

Lid 6: Op grond van discretionaire beschikingsbevoegdheid mag het college in navolging van artikel 4:38 tot en met 4:40 Algemene wet bestuursrecht aan een begunstigende beschikking voorschriften verbinden of wel aan de leningnemer verplichtingen oplegen om het doel van de toegekende Starterslening te verwezenlijken. Ten behoeve van de rechtszekerheid voor potentiële aanvragers is in de verordening wel bepaald, dat deze nadere voorschriften hun basis moeten vinden in een algemene regeling of beleidsregels.

Artikel 5

Lid 1: De gemeenteraad legt jaarlijks vast hoeveel besteed mag worden aan de VROM Starterslening en het college maakt jaarlijks het vastgestelde bedrag over op de gemeenterekening VROM Starterslening bij SVn. Hiervoor moet in de begroting een budget worden gereserveerd voor de VROM Startersleningen. Een vastgesteld budget waarborgt rechtszekerheid en begrotingsdiscipline. Het is aan gemeente om de hoogte van het budget te bepalen. De VROM Starterslening is zo ingericht dat starter in de eerste drie jaar geen rente en aflossing hoeft betalen en dat betekent dat de gemeenterekening bij SVn, die als resolverend fonds door de aflossing in stand gehouden wordt, in de eerste drie jaar niet gevoed wordt door rente en aflossing. Dit kan voor de gemeente reden zijn op het budget voor drie jaar vast te stellen.

Lid 2: Het vaststellen van een budget maakt het noodzakelijk dat de aanvragen de VROM Starterslening in volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde aanvraagformulieren bij SVn worden afgehandeld. Hierbij geldt het principe "op is op". Op het moment dat er geen geld meer beschikbaar is vanuit het Rentedekingsfonds en vanuit het eventuele Provinciaal Startersfonds voor het verstrekken van en VROM Starterslening, komen de aanvragen voor 10% ten laste van de Gemeenterekening VROM Starterslening. Zodra ook de Gemeenterekening VROM Starterslening is uitgeput dienen de binnenkomende aanvragen te worden afgewezen.

Hoofdstuk 3 – Toepassingsbereik

Artikel 6

In dit artikel wordt het toepassingsbereik van de verordening VROM Starterslening bepaald. Het bepalen van het toepassingsbereik van de verordening heeft betrekking op enerzijds de doelgroep van de regeling (artikel 6, lid 1) en het marktsegment waarop de regeling van toepassing is (artikel 6, lid 2). In het bepalen van de doelgroepen heeft de gemeente volledige keuzevrijheid en kan het inspelen en afstemmen op het lokale huisvestingsbeleid. De gemeentelijke woonvisie is en mogelijke bron voor het bepalen van de doelgroep en het marktsegment.

Doelgroep

In lid 1 sub a, b en c bepaalt de gemeente de doelgroep die in aanmerking komt voor een VROM Starterslening. Het gaat voornamelijk om personen die niet in bezit zijn van een woonhuis en dit niet eerder zijn geweest. Aanvullende criteria kunnen betrekking hebben op de leeftijd, het zelfstandig wonen en/of inwonend zijn. Met inwonend worden aanvragers bedoeld die op het moment van de aanvraag in de GBA van de desbetreffende gemeente staan ingeschreven, maar niet zelfstandig wonen dan wel hoofdhuurder zijn van een woning. Dit heeft bijvoorbeeld betrekking op bij ouders inwonende kinderen. Ook is het mogelijk de verordening van toepassing te verklaren op afgestudeerde studenten die willen terugkeren naar hun oorspronkelijke woonplaats. In de gemeente Tynaarlo gaat het om:

- a. personen die in de gemeente Tynaarlo woonachtige verblijfsgerechtigde personen die minimaal een jaar woonachtig zijn en die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn in de gemeente Tynaarlo; of
- b. personen die op het moment van aanvraag een sociale binding hebben met de dorpen en kernen in de gemeente Tynaarlo; of
- c. personen die op het moment van aanvraag een economische binding hebben met de dorpen en kernen in de gemeente Tynaarlo.

De gemeente doelt met de omschrijving in sub a op een brede doelgroep, die woonachtig is in de desbetreffende gemeente. Zij maakt geen differentiatie tussen zelfstandig wonende en inwonende starters. Het gaat in brede zin om burgers die voor het eerst een koopwoning willen verwerven. De VROM Starterslening beoogt dit geval de stap van een huurwoning naar een koopwoning te vergemakkelijken en de doorstroming in de huursector te bevorderen. De gemeente stelt vast dat de aanvrager al een bepaalde tijd in gemeente woont, een jaar. Deze bepaling biedt enige garantie dat daadwerkelijk inwoners van de gemeente zelf gebruik maken van de regeling. Daarnaast biedt de omschrijving in sub b en c de mogelijkheid voor personen die een sociale binding (bijvoorbeeld een pas afgestuurde die weer naar de gemeente terugkeert) of economische binding (voor ten minste 18 uur per week werkzaam in de gemeente Tynaarlo) hebben met de gemeente Tynaarlo om zich te vestigen in de gemeente.

In de verordening is niet voorzien in een bevoegdheid van het college om de in het eerste lid van artikel 6 genoemde toegankelijkheid van de regeling aan te passen (dat is een mogelijkheid waar sommige andere gemeenten wel voor kiezen). Als het nodig bevonden wordt om, inspelende op bijvoorbeeld het lokale huisvestingsbeleid, genoemde toegankelijkheid bij te stellen, hoort dit dus door de raad te worden vastgesteld. Hierbij is in aanmerking genomen, dat bij de raad, als volksvertegenwoordigend orgaan, het primaat dient te liggen ten aanzien van het maken van gemeentelijk beleid, zeker als het gaat om de vaststelling van algemeen verbindende voorschriften die niet zozeer de technisch-detailistische uitwerking als wel de essentie van de beleidskeuzen behelzen. (Wel is voorzien in een mogelijkheid voor het college om de in lid 2 genoemde bedragen aan het consumentenprijsindexcijfer aan te passen, zodat deze actueel blijven zonder dat om enkele euro's de verordening als zodanig moet worden gewijzigd.)

Marktsegment

In lid 2 bepaalt de gemeente het marktsegment waarvoor een starter, omschreven in sub a, b of c van lid 1, een VROM Starterslening kan aanvragen. Met deze bepaling heeft de gemeente Tynaarlo getracht de juiste "mix" te vinden gebaseerd op de problematiek van de lokale woningmarkt. Van belang is dat de maximale verwervingskosten de normen van de Nationale Hypotheek Garantie niet mogen overstijgen. De gemeente kan het maximale aankoopbedrag lager vaststellen dan de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Als gevolg daarvan worden meerwerk, verbeteringskosten en dergelijke net als bijkomende kosten, zoals notariskosten, overdrachtsbelasting en makelaarskosten tot de kosten van het verkrijgen in eigendom gerekend. Deze kosten zijn bij het aangaan van de koopovereenkomst meestal niet precies bekend. Om potentiële gegadigden voor een VROM Starterslening in gelegenheid te stellen zelf vooraf vast te stellen of de overeengekomen koopsom past binnen de gestelde kostengrens zal de gemeente net als de NHG met een genormeerde opslag op de koopsom werken. Bij bestaande woningen wordt gewerkt met een opslag van 12%. Bij een nieuwe woning geldt een opslagpercentage van 8%. Woningen welke de kostengrens overschrijden, zijn van de regeling uitgesloten. Wordt de Starterslening toegepast op een nieuwbouwproject dat casco wordt opgeleverd, dan kan de gemeente opnemen dat er voor specifiek deze projecten een bepaald bedrag aan meerwerk is toegestaan. Mits ook in dit geval de kostengrens NHG niet wordt overschreden. In deze algemene bepaling stelt de gemeente Tynaarlo het marktsegment voor de VROM Starterslening open voor alle typen huizen in gemeente. Dat wil zegen zowel nieuwbouw als bestaande huizen. De gemeente stelt een maximaal aankoopbedrag vast (€207.200,- voor bestaande bouw en €199.800,- voor nieuwbouw), rekening houdend met de lokale huizenprijzen en de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (en de praktijk in andere gemeenten). Minus de bijkomende kosten van 12% voor bestaande woningen en 8% voor nieuwbouwwoningen, is uitgegaan van een aankoopbedrag van maximaal €185.000,-.

Hoofdstuk 4 - Aanvraag en toekenning van de VROM Starterslening en modaliteiten

Artikel 7

In dit artikel regelt de gemeente de afhandeling van de aanvragen. Enkel belanghebbenden kunnen een aanvraag indienen. Gemeenten hebben geen verplichting om verzoeken van niet-belanghebbende te behandelen. Door eerst te toetsen of de verzoeker binnen het toepassingsbereik van artikel 6 past wordt voorkomen dat personen die niet hierbinnen vallen (zogenoemde niet-belanghebbenden) een niet ontvankelijke aanvraag zullen indienen. De procedure van toetsing legt de gemeente in een nadere regeling en/of beleidsregels vast en de gemeente communiceert de procedure naar de doelgroep. Een mogelijke procedure ziet er als volgt uit. De belanghebbende kan een op naam gesteld aanvraagformulier bij de gemeente ophalen of toegestuurd krijgen, mits hij of zij de volgende gegevens overlegt:

- geboortedatum aanvrager(s);
- huidig adres;
- adres van toekomstige woning;
- werkgeversverklaring en kopie arbeidsovereenkomst (bij economische binding).

De gemeente toetst de stukken aan het bevolkingsregister en de gemeentelijke verordening VROM Starterslening en reikt het aanvraagformulier uit aan de aanvrager. De gemeente, in samenwerking met SVn, zal de tussenpersonen zoals makelaars, hypotheekbemiddelaar en banken inlichten over de Verordening VROM Starterslening Tynaarlo 2008 en over de voorwaarden die de gemeente stelt aan de uitreiking van aanvraagformulieren. Afhankelijk van de gekozen aanvraagprocedure verstrekt het college het aanvraagformulier direct of binnen de in de verordening of gemeentelijke beleidsregels vastgestelde termijn. De voorkeur gaat ernaar uit het aanvraagformulier direct aan het gemeentelijk loket te verstrekken. Mocht dit niet mogelijk te zijn dan stelt de gemeente een redelijke termijn vast van hooguit vijf werkdagen. De gehele procedure dient in een kort tijdsbestek afgerond te worden in verband met ontbindende voorwaarden in de koopakte of de koop- of aannemingsovereenkomst. Het is daarom wenselijk dat de aanvraag van een VROM Starterslening spoedig wordt afgehandeld. Na de toetsing door de gemeente en het verstrekken van het aanvraagformulier zendt de gemeente het door de aanvrager ingediende aanvraagformulier met benodigde bescheiden naar SVn. (Ook kan worden voorzien in rechtstreekse toezending van de door de gemeente getoetste stukken aan SVn door de aanvrager.) Aan de hand van de gegevens doet SVn een krediettoets en bepaalt SVn de door SVn geadviseerde hoogte van de VROM Starterslening. Hierover brengt SVn advies uit aan de gemeente en het college stelt de individuele VROM Starterslening vast in een toewijzingsbesluit. Hierbij worden de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening gevolgd. Om te benadrukken dat er een nadrukkelijke verbinding ligt met de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels is hiernaar in dit artikel expliciet verwezen. SVn draagt zorg voor de verdere afhandeling van de aanvraag, als het gaat om het uitbrengen van de offerte, het verzorgen van het passeren van de hypotheekakte, het leningenbeheer, de incasso en de eventuele hertoetsingen. Binnen het in artikel 6 genoemde toepassingsbereik heeft het college de bevoegdheid leningen toe te kennen. De toekenning gebeurt middels een toewijzingsbesluit, welke als een voorwaardelijke beschikking kan worden beschouwd, omdat de aanvrager voor het daadwerkelijk verkrijgen van de VROM Starterslening aan de voorwaarden moet voldoen die vermeld staan in het toewijzingsbesluit. De gemeente dient in het toewijzingsbesluit in ieder geval het bedrag, de looptijd, het rentepercentage en de leningsvoorwaarden te vermelden.

Artikel 8

Dit artikel regelt de aflossing en de betaling van rente. Het verwijst naar de te sluiten overeenkomst met de aanvrager en de nader te bepalen regels die hieromtrent gelden.

Hoofdstuk 5 - Sancties

Artikel 9

In dit artikel wordt bepaald wanneer het toewijzingsbesluit kan worden ingetrokken en hoe dat vormgegeven wordt. Dit kan zowel onder opschortende als ontbindende voorwaarden gebeuren.

Lid 1 sub a: De VROM Starterslening wordt ingetrokken als niet is voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in het toewijzingsbesluit. Eén van de opschortende voorwaarden is dat aanvrager binnen de in de toewijzingsbesluit gestelde termijn van vier weken met een mogelijke verlenging van

twee weken (zie Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels) de offerte van de tweede bancaire lening naar SVn stuurt. Doet de aanvrager dat niet dan wordt het toewijzingsbesluit te ingetrokken.

Lid 1 sub b: Het toewijzingsbesluit kan ook worden ingetrokken als de aanvrager onjuiste gegevens heeft verstrekt. Dit heeft betrekking op de algemene en specifieke voorwaarden die in de verordening zijn vastgesteld.

Lid 3 en 4: Lid 3 en 4 hebben meer een waarschuwend functie richting betrokkenen. De verordening stelt zelf geen straf op het overtreden van haar bepalingen. Wel zou het commune strafrecht in voorkomend geval bepaalde handelingen strafbaar kunnen stellen.

Lid 5: Het college ziet (gedeeltelijk) af van sancties als deze de belanghebbende verschoonbaar acht.

Hoofdstuk 6 - Hardheidsclausule en slotbepalingen

Artikel 10

Dit artikel bepaalt dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van de bepalingen van deze verordening (en de regels die krachtens deze verordening gelden). Dit afwijken kan alleen ten gunste en nooit ten nadele van de betrokken aanvrager. Het gebruikmaken van de hardheidsclausule moet beschouwd worden als een uitzondering en niet als een regel. Het college moet ter voorkoming van ongewenste precedentwerking dan ook duidelijk aangeven waarom in een bepaalde situatie van de verordening (of krachtens de verordening geldende regels) wordt afgeweken.

Artikel 11

Er wordt voorzien in mogelijkheden voor de raad om geïnformeerd te blijven over de uitvoeringspraktijk om zonedig bijsturend op te kunnen treden. Bijvoorbeeld bij het behandelen van de jaarverslaggeving kan hier ook aandacht aan worden besteedt. Een en ander is ook relevant ten behoeve van het actueel houden van de gemeentelijke regelingen.

Artikel 12

Dit artikel regelt de bekendmaking, uitvoering en inwerkingtreding van de verordening. Relevant is dat eerst de deelnemingsovereenkomst en de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels moeten vaststaan voordat aanvragen kunnen worden ingediend en behandeld: zij vormen immers ook het juridische kader voor de toe te kennen leningen.

Bijlagen: 1. tekst mogelijke brochure voor potentiële aanvragers
 2. enige algemene informatie van SVn over de VROM Starterslening

Bijlage 1: tekst mogelijke brochure voor potentiële aanvragers

(Horende bij de Toelichting op de Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008.)

Het is uiteraard van belang om bij potentiële aanvragers van de VROM Starterslening (en mogelijke instanties en beroepsbeoefenaars die met deze potentiële aanvragers te maken krijgen), het bestaan van deze VROM Starterslening onder de aandacht te brengen. Dit kan bijvoorbeeld middels folders ofwel brochures en teksten op de gemeentelijke website. Dit zijn kwesties waaraan het college, in het kader van de uitvoeringspraktijk, invulling zal hebben te geven. Bij wijze van handreiking is hierbij al wel de navolgende mogelijke tekst opgesteld.

Sommige gegevens zijn nog nader in te vullen. Zulks ook met het oog op de productspecificaties zoals vastgelegd in de door de SVn opgestelde SVn-informatiemap alsmede in de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de verdere modaliteiten uit hoofde van de te sluiten deelnemingsovereenkomst.

Starterslening

De gemeente Tynaarlo helpt starters op de woningmarkt!

Starters moeten meer kansen krijgen op de woningmarkt.

Dat vindt de gemeente Tynaarlo. Daarom is er de starterslening.

Een lening die het starters makkelijker maakt om een huis te kopen.

Hoe werkt de Starterslening?

- De hoogte van de starterslening is afhankelijk van uw financiële draagkracht.
- De starterslening heeft een looptijd van ___ jaar.
- Uw totale lening bestaat uit een hypothecaire lening bij een geldverstrekker naar keuze én de starterslening bij SVn.
- Beide leningen moeten worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie. Door die voorwaarde kunt u ervan uitgaan dat u verantwoord leent.
- Over de eerste drie jaar van de starterslening betaalt u geen rente en aflossing.
- Na drie jaar gaat u in principe rente en aflossing betalen, berekend naar een resterende looptijd van ___ jaar.
- Op ieder moment kunt u boetevrij aflossen.
- Na de eerste drie jaar kunt u een toets naar uw financiële draagkracht laten uitvoeren. Als uw draagkracht te laag is, dan kan het zijn dat u voor een nieuwe periode van drie jaar geen rente en aflossing hoeft te betalen. Een dergelijke inkomenstoets kan worden herhaald in het ___^e, ___^e en ___^e jaar van de looptijd van de lening. Aan deze toets zijn kosten verbonden. Kortom: u gaat pas aflossen als uw inkomen het toelaat én bij verkoop van de woning.

Wat is een Starterslening?

U wilt voor het eerst een huis kopen, maar u krijgt de financiering niet helemaal rond. Dan kan de Starterslening uitkomst bieden. Een Starterslening overbrugt het verschil tussen de totale aankoopkosten van een woning en het maximale bedrag dat u bij de bank kunt lenen. Een handig steuntje in de rug dus. Er zit wel een maximum aan het bedrag dat u met een Starterslening kunt lenen. Ook moet u aan een aantal voorwaarden voldoen. In deze folder leest u er meer over.

De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal __% van de totale aankoopkosten van een woning, met een maximum van €__.__,.-.

De Starterslening wordt in opdracht van de gemeente door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt.

Het is een lening waarover u de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaalt.

Nadere informatie en aanvraagformulieren kunt u verkrijgen op of aanvragen bij het gemeentehuis.

Bijlage 2: enige algemene informatie van SVn over de VROM Starterslening

(Horende bij de Toelichting op de Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008.)

Er nemen thans 196 deel aan de Starterslening. Bron: www.svn.nl. Zie aldaar voor verdere informatie.

Hieronder volgt de tekst (inzoverre inhoudelijk relevant) van een algemene aan gemeenten gerichte brochure van SVn, (blijkbaar) daterend uit het jaar 2006.

“SVn

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

De Startersregeling

Een initiatief van gemeenten en SVn

Verantwoording

Deze brochure is bestemd voor gemeenten die belangstelling hebben voor de Starterslening van SVn. Het product Starterslening is onderdeel van de specifiek voor gemeenten ontwikkelde Startersregeling.

Deze uitgave biedt u een helder overzicht van de mogelijkheden van de Startersregeling; ze is bovendien een praktische handleiding om de regeling in uw gemeente goed en snel in te voeren.

SVn heeft daarnaast andere informatieve publicaties over Startersregeling en Starterslening beschikbaar:

Communicatie overzicht Startersregeling voor gemeenten, een informatieblad over de communicatie rondom de Startersregeling in uw gemeente.

Stappenplan Starterslening, een informatieblad met uitleg en instructie voor professionele partijen: 1e geldgever, makelaar en/of tussenpersoon.

Klantenbrochure Starterslening, een uitgave met alle belangrijke informatie voor aanvragers van de Starterslening.

Deze publicaties kunt u aanvragen op onze website www.svn.nl

Inhoud

- [...] Een welkom perspectief
- [...] Maatschappelijk verantwoord
- [...] Lokaal maatwerk
- [...] Spelregels Starterslening
- [...] Voeding van uw fonds
- [...] Communicatie
- [...] Stappenplan invoering Startersregeling
- [...] Informatiepakket Startersregeling

Een welkom perspectief

Koopstarters vormen een maatschappelijk vraagstuk dat serieuze aandacht en vooral een praktische, effectieve oplossing verdient. Uiteenlopende stimuleringsregelingen - van Koopsubsidie, Maatschappelijk Gebonden Eigendom en Koopgarant tot en met korting op verkoopprijzen (corporatiewoningen) en korting op grondkosten voor nieuwbouw (gemeenten) – hebben tot dusver het vooruitzicht van deze jonge huishoudens op een betaalbare koopwoning niet merkbaar dichterbij kunnen brengen.

De startersproblematiek op z'n beloop laten is geen optie. Het is hoog tijd voor een aanpak die wél effect heeft. Hierin voorziet de Starterslening: een initiatief van gemeenten, ontwikkeld samen met SVn. De Starterslening biedt dat zo welkome perspectief voor koopstarters, gemeenten en lokale woningmarkten.

De Starterslening

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De Starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. De gemeente en SVn bieden haar aan als aanvulling op de eerste hypotheek van de koopstarter.

Voorbeeld:

Een tweepersoons huishouden voldoet aan de criteria van uw Verordening Startersregeling. Het gezamenlijk inkomen bedraagt € 35.000.

Zij kopen een nieuwbouwwoning van € 160.000 v.o.n. De bijkomende kosten zijn: 8 %. De totale koop/aanneemsom komt op € 172.800. Bij een rente van 5% kan dit huishouden – volgens de NHGnormen 2006 – maximaal € 139.090 lenen bij de 1e geldgever. Het verschil tussen de maximale 1e hypotheek en de totale koop/aanneemsom van de woning bedraagt € 33.710. Dit is het bedrag van de Starterslening.

Op een rijtje:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| <i>Inkomen huishouden:</i> | <i>€ 35.000</i> |
| <i>Koopsom nieuwbouwwoning:</i> | <i>€ 160.000</i> |
| <i>Bijkomende kosten 8%:</i> | <i>€ 12.800</i> |
| <i>A) Totale koop/aanneemsom:</i> | <i>€ 172.800</i> |
| <i>B) Maximale 1e hypotheek:</i> | <i>€ 139.090</i> |
| <i>(A minus B) = Starterslening:</i> | <i>€ 33.710</i> |

De Starterslening beweegt mee met de inkomensontwikkeling van de klant.

De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij.

Daarna kan de klant het inkomen laten hertoetsen om de actuele betaalcapaciteit vast te stellen.

Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt gebruikt om eerst rente en daarna aflossing op de lening te voldoen. Ook na het 6e, het 10e en het 15e jaar is weer een inkomenstoets mogelijk. Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de klant na verloop van tijd de marktconforme rente en aflossing kan betalen.

De Startersregeling

Ter ondersteuning van de Starterslening heeft SVn verschillende producten beschikbaar. Dit zijn de gemeentelijke uitvoeringsregels (het juridisch kader), een voorbeeld verordening, procedures en voorlichtingsmateriaal voor gemeenten, particulieren en tussenpersonen/financiers. Deze producten samen met de Starterslening vormen de 'Startersregeling'.

'Couleur locale'

De Startersregeling van SVn is transparant en eenvoudig. Gemeenten kunnen haar zonder veel rompslomp invoeren. De techniek, procedures en uitvoeringsregels zijn voor alle gemeenten gelijk. Wel is er per gemeente volop ruimte voor specifieke voorkeuren en accenten, de 'couleur locale'.

De gemeente bepaalt de doelgroep en het woningsegment, of zet de Starterslening wijkgericht in om bijvoorbeeld de verkoop van corporatiehuurwoningen te stimuleren. Zo kan uw gemeente optimaal inspelen op de behoeften en ontwikkelingen op de lokale woningmarkt.

Interessant instrument

De Starterslening is een interessant stimuleringsinstrument binnen het woningmarktbeleid, in eerste instantie voor gemeenten. Daarnaast biedt zij mogelijkheden tot cofinanciering door de rijksoverheid en de provincies. Voor de rijksoverheid gelden in dat bestek landelijke, meer generieke woningmarktmotieven en stimulering van het eigenwoningbezit. Voor de provincies gelden regionale woningmarktmotieven en/of de leefbaarheid van kleine kernen. Bij grotere nieuwbouvvolumes is de Starterslening bovendien geschikt voor gebruik in de plannen van projectontwikkelaars en woningcorporaties.

'Geoormerkt' fonds

De Starterslening wordt in principe aangeboden onder Nationale Hypotheek Garantie. Uw gemeente loopt dus nauwelijks risico.

Ook gebruikers van de Starterslening lopen geen onaantoonbare risico's. Zij kunnen de 1e hypotheek op hun koopwoning (met NHG) afsluiten bij de financier van hun keuze. Gemeenten die de

Startersregeling invoeren, openen een daarvoor toereikend fonds bij SVn. Voor de voeding van dit 'geormerkte' fonds zijn diverse bronnen denkbaar. Rente en aflossing op de Startersleningen komen weer terug in het fonds, zodat uw gemeente onafgebroken geld beschikbaar houdt voor nieuwe leningen. Dankzij deze methode (Revolving Fund) kan uw gemeente een groeiende groep koopstarters helpen en daarmee de doorstroming op de woningmarkt op gang brengen en houden. Zonder prijsopdrijvend effect.

Maatschappelijk verantwoord

Gemeenten proberen op allerlei manieren koopwoningen bereikbaar te maken voor starters. Een korting op de grondprijs van nieuwbouwwoningen – eigenlijk een verlaging van de verkoopprijs – is de bekendste methode. De korting wordt direct en volledig aan de eerste kopers gegeven. Er staat geen enkele tegenprestatie, hoe bescheiden ook, tegenover.

De Starterslening biedt u een reëel alternatief. Zij laat de marktconforme woningprijzen ongemoeid, terwijl uw gemeente toch de gewenste doelgroep(en) bereikt. Iedere koper die een Starterslening krijgt, heeft minimaal de eerste drie jaar voordeel in de vorm van rentekorting op de hoofdsom van de lening. Daarna, bij periodieke hertoetsingen, wordt de maandlast telkens op de nieuwe inkomenssituatie van het huishouden afgestemd – in principe tot de marktconforme maandlast is bereikt. Dit bestempelt de Starterslening tot een maatwerkoplossing met een aantal aantrekkelijke maatschappelijke effecten. Uw gemeente kan sturen op het lokaal gewenste effect, en ook nog tegen lagere kosten.

Verschillend inzetbaar

U kunt de Starterslening op verschillende manieren inzetten:

- Generiek
- Gebiedsgericht
- Projectmatig.

Bij generieke inzet is de Starterslening van toepassing op alle woningen in uw gemeente tot een bepaalde – door u zelf aangegeven – maximale koopprijs 'vrij op naam' of 'kosten koper'.

U kunt de Starterslening ook aanbieden in een bepaalde wijk of stadsdeel, of specifiek bij een geselecteerd woningcomplex (nieuwbouw of bestaand). Een combinatie van gebiedsgericht en projectmatig kan natuurlijk ook, in een herstructureringsgebied bijvoorbeeld. Ook kunt u de Starterslening inzetten in combinatie met collectief particulier opdrachtgeverschap.

Eveneens belangrijk: u kunt de Starterslening goed combineren met andere stimuleringsinstrumenten, zoals Koopgarant en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een gecombineerde inzet met de Starterslening vergroot het effect van beide instrumenten.

Voorbeeld:

Een corporatie wil huurwoningen verkopen aan zittende huurders via de regeling Koopgarant. Er wordt een korting van 20% gegeven. De getaxeerde waarde van de woning is € 170.000.

Inclusief korting komt de woning voor € 136.000 in de verkoop. Om de prijs inclusief verwervingskosten van € 152.320 te kunnen financieren, heeft de koper een inkomen van € 32.000 nodig.

Tussen corporatie en gemeente geldt de prestatieafspraken dat de te verkopen huurwoningen bereikbaar moeten zijn voor inkomens vanaf € 27.500.

Om dit mogelijk te maken zet de gemeente de Starterslening in naast de Koopgarantregeling van de corporatie. De Starterslening bedraagt maximaal € 30.000. Er blijft dan nog € 122.320 te financieren over.

Dit kan, op basis van de NHG-normen, met een inkomen vanaf € 27.500.

Aldus creëren woningcorporatie (Koopgarant) en gemeente (Starterslening) een aansluitend aanbod tussen huur en koop voor de inkomensgroep tussen € 27.500 en € 39.000. Een fraai stukje lokaal maatwerk.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

In de regel zal uw gemeente de Starterslening willen aanbieden onder NHG. Het Waarborgfonds Eigen Woningen

(WEW) staan dan garant voor de betaling van rente en aflossing op zowel de Starterslening als op de 1e hypotheek. Het risico dat uw gemeente loopt is vrijwel nihil. Ook voor de particulier is de Starterslening onder NHG een aantrekkelijke manier van financieren. De Starterslening is daarmee een maatschappelijk verantwoord en veilig financieel beleidsinstrument – geknipt voor een bijzondere doelgroep in uw lokale woonbeleid, de koopstarters!

Om de Starterslening onder NHG te kunnen brengen, stelt het WEW een aantal voorwaarden aan de 1e hypotheek:

- De 1e hypotheek moet een rentevastperiode van minimaal 10 jaar hebben.
- Zolang de Starterslening loopt mag de bank geen extra geld onder verband van de 1e hypotheek aan de koopstarter lenen.
- Ook de 1e hypotheek moet onder NHG worden verstrekt.
- 1e hypotheek en Starterslening mogen samen niet hoger zijn dan de door NHG genormeerde aankoopkosten van de woning.

Lokaal maatwerk

Zodra uw gemeente besluit om de Starterslening te gaan voeren, stelt u de Verordening Startersregeling op. Op verzoek heeft SVn voor u een voorbeeldverordening beschikbaar. In de verordening maakt u een aantal keuzes voor het gebruik van de Starterslening. U stelt er de volgende zaken in vast:

- Doelgroep
- Woningcategorie
- Aankoopkostengrens
- Maximale Starterslening
- Jaarbudget of algemeen plafond
- Rentepercentage.

Doelgroep

Uw gemeente bepaalt zelf de doelgroep(en) van de Starterslening. Een goede leidraad hiervoor is de lokale situatie en wat u met uw woonbeleid wilt bereiken. Zo kunt u bijvoorbeeld de doorstroming van huur naar koop stimuleren door de Starterslening in te zetten voor huurders die willen kopen. Ook kunt u jonge huishoudens aan uw gemeente binden door hen met de Starterslening aan een koopwoning te helpen. Uw gemeente maakt dus een eigen, lokale definitie van het begrip 'koopstarter'.

Woningcategorie

Voor welke soort woningen wilt u de Starterslening gebruiken? Ook dit hangt nauw samen met de lokale woningmarktsituatie en de doelstellingen van uw woonbeleid. Als u de verkoop van huurwoningen aan zittende bewoners wilt stimuleren, zet u de Starterslening specifiek voor deze woningcategorie in. Ook kunt u huurders stimuleren om een woning te kopen door de Starterslening te bestemmen voor de aankoop van bestaande woningen in een bepaald prijssegment. Legt u het accent liever op het bereikbaar maken van nieuwbouwkoopwoningen, dan zet u de Starterslening specifiek voor deze categorie in.

Aankoopkostengrens

In de Verordening Startersregeling legt u de maximale aankoopkosten van de gekozen koopwoningcategorie vast. U kunt dit afstemmen op de gewenste effecten die u op uw woningmarkt wilt bereiken. Wij gaan ervan uit dat uw gemeente de Starterslening bij voorkeur onder NHG wil aanbieden. Uw 'speelruimte' wordt dan wel begrensd door de maximale kostengrens die de NHG hanteert voor het verkrijgen in eigendom van de woning (€ 250.000 in 2006).

In de meeste gemeenten vallen de woningprijzen binnen deze grens.

Soms is een hogere kostengrens nodig, bijvoorbeeld als er in uw gemeente geen passend aanbod van koopwoningen in dit prijssegment is. In dat geval kunt u overwegen om de Starterslening zonder NHG aan te bieden. Het kan ook zijn dat in uw gemeente de kostengrens van de NHG aan de ruime kant is. U kunt dan een lagere kostengrens vaststellen.

Maximale Starterslening

In de Verordening Startersregeling bepaalt u de maximale hoofdsom van de Starterslening in uw gemeente. Een potentiële koper gaat naar zijn bank of tussenpersoon om te laten berekenen wat hij/zij maximaal kan financieren onder NHG. Is dit bedrag lager dan de totale aankoopkosten van de woning, dan kunt u het verschil met de Starterslening financieren.

De Starterslening kan nooit hoger zijn dan het maximumbedrag uit uw Verordening Startersregeling. Als er na aftrek van de Starterslening nog een tekort is, moet de koper dit met 'eigen geld' afdekken. De Starterslening mag niet onevenredig hoog zijn, maar moet in een verantwoorde verhouding tot het inkomen van de koper staan. Diens inkomen moet na enige jaren voldoende zijn om rente en/of aflossing op de lening te kunnen betalen. Daarom bepaalt u in de Verordening Startersregeling de maximale hoogte van de Starterslening.

Advies van SVn:

Koppel de bovengrens van de Starterslening aan een percentage van 20% tot 25% van de verwervingskosten van de woning, eventueel gecombineerd met een maximumbedrag.

Voorbeeld:

Uw gemeente geeft in de Verordening Startersregeling aan dat de Starterslening 25% van de verwervingskosten van de woning bedraagt, met een maximum van € 40.000.

Zijn de verwervingskosten € 140.000, dan bedraagt de Starterslening maximaal € 35.000. Bij verwervingskosten van € 170.000 bedraagt de Starterslening maximaal € 40.000.

Jaarbudget of algemeen plafond

Uw gemeente kan waarschijnlijk niet elke koopstarter direct van dienst zijn, u bent gebonden aan een bepaald maximumbedrag dat uw gemeente voor Startersleningen vrij kan maken. Het is daarom raadzaam dat u een jaarbudget of algemeen plafond instelt.

Elke Starterslening wordt uiteindelijk afgelost. Die middelen vloeien terug in uw fonds bij SVn, zodat u op den duur uit de terugontvangen rente en aflossingen weer nieuwe Startersleningen kunt aanbieden.

Het tempo waarin het uitgeleende geld in uw fonds terugkeert, hangt nauw samen met de volgende factoren:

- Inkomensgroei bepaalt het tijdstip waarop en de mate waarin eigenaren rente en/of aflossing gaan betalen;
- Mutatiegraad: bij eventuele verkoop van de woning wordt de Starterslening terugbetaald.

Deze factoren maken het fondsverloop moeilijk te voorspellen. Uw gemeente doet er goed aan zich op dit punt aan de praktijksituatie te conformeren.

Advies van SVn:

Stelt u in elk geval voor de eerste vier jaar het jaarbudget voor de Startersleningen vast. Na het vierde jaar (de eerste hertoets van het inkomen is dan gedaan) krijgt u meer inzicht in het mogelijke fondsverloop.

Rentepercentage

De Starterslening heeft een rentevastperiode van 15 jaar. Bij de eerste inkomenstoets wordt de hoogte van de Starterslening bepaald. Bij deze toets kan uw gemeente het rekenrentepercentage zelf vaststellen. In de meeste gevallen wordt dit gekoppeld aan het 15 jaar rentevastpercentage van SVn. Het is ook mogelijk om dit rentepercentage te koppelen aan bijvoorbeeld de gemiddelde rente die hoort bij de rentevastperiode van (minimaal) 10 jaar van de 1e hypotheek, of aan de projectrente die voor een bepaald woningproject geldt.

Hoe dichter het werkelijke rentepercentage van de 1e hypotheek en het rekenrentepercentage van de inkomenstoets voor de Starterslening elkaar benaderen des te nauwkeuriger wordt de hoogte van de Starterslening bepaald.

Keuzes afstemmen

Het is belangrijk dat uw gemeente de keuzes die zij in de Verordening Startersregeling maakt onderling afstemt. Dit is direct van invloed op het effect van de Starterslening.

Bijgaand voorbeeld maakt u duidelijk waarom.

Voorbeeld:

In uw gemeente is te weinig doorstroming, daarom kiest u als doelgroep de koopstarters die een huurwoning achterlaten. In de verordening bepaalt u de verwervingskosten van de aan te kopen woning op € 150.000.

In die prijsklasse is – zo blijkt uit onderzoek - voldoende aanbod op uw woningmarkt. Uw doorstromers blijken echter vooral geïnteresseerd zijn in een grondgebonden eengezinswoning.

Tot € 150.000 bestaat het aanbod voornamelijk uit appartementen.

De eengezinswoningen zitten daar qua prijs net boven.

Uw gemeente had dus de aankoopkostengrens wat hoger moeten vaststellen. Er is in dit geval geen goede afstemming tussen doelgroep, woningvoorkeur en prijssegment. Het gewenste effect blijft dan ook uit.

Spelregels Starterslening

Hoe gaan toewijzing, verstrekking en hertoetsing van de Starterslening in zijn werk? Hieronder staan de spelregels.

Toewijzing

Een geïnteresseerde koopstarter meldt zich voor een Starterslening bij de gemeente. Aan de hand van de Verordening Startersregeling bepaalt uw gemeente of deze aanvrager tot de doelgroep behoort. Zo ja, dan krijgt de kandidaat het aanvraagformulier voor de Starterslening mee.

Vervolgens beslist de koopstarter eerst of hij/zij de woning wil kopen, en gaat hiervoor in gesprek met de verkoper (makelaar/corporatie).

De kandidaat besluit tot aankoop van de woning. Met het aanvraagformulier vraagt hij/zij bij SVn een Starterslening aan.

SVn neemt de aanvraag in behandeling en doet de inkomenstoets, waarbij de hoofdsom van de Starterslening wordt vastgesteld. Op basis van deze inkomenstoets adviseert SVn uw gemeente over de hoogte van de Starterslening. Aansluitend wijst uw gemeente de Starterslening toe met de 'toewijzingsbrief'. Uw gemeente bepaalt dus formeel zelf de definitieve hoogte van de Starterslening. De koopstarter gaat met de toewijzingsbrief naar de (plaatselijke) bank voor de rest van de benodigde financiering. De bank brengt een offerte voor de 1e hypotheek uit en stuurt een kopie van de ondertekende offerte naar SVn. Na ontvangst hiervan beoordeelt SVn of alle voorwaarden in de offerte zijn opgenomen en of het offertebedrag en de Starterslening samen voldoen aan de NHG-normen. Hierna brengt SVn een offerte voor de Starterslening uit.

Beknopt overzicht van het te doorlopen traject:

- Koper meldt zich bij gemeente voor 'doelgroepcheck' en ontvangt bij positieve uitkomst het aanvraagformulier voor de Starterslening.
- Koper – al dan niet via makelaar/tussenpersoon – stuurt complete aanvraag voorzien van de benodigde bijlagen naar SVn.
- SVn doet inkomenstoets en stuurt advies over hoogte Starterslening naar gemeente.
- Gemeente wijst Starterslening toe met de (standaard) toewijzingsbrief. Daarin staat het definitieve Startersleningbedrag vermeld.
- Makelaar/tussenpersoon stuurt dossier met toewijzingsbrief naar de 1e geldgever voor een offerte, of de koper meldt zich rechtstreeks bij de bank voor een offerte.
- Koper, makelaar/tussenpersoon stuurt SVn een exemplaar van deze offerte. Daarna brengt SVn aan koper de offerte voor de Starterslening uit.
- De hypotheekakte(n) kunnen passeren bij de notaris.

Verstrekking

Na akkoord van de koopstarter kunnen beide leningen passeren bij de notaris. De lening van de bank wordt onder 1^e hypotheek verstrekt; de Starterslening onder 2e hypotheek.

Bij een nieuwbouwwoning wordt de Starterslening gebruikt om de financieringskosten en de eerste termijnbetaling (grondkosten) te betalen. Een eventueel restant komt in depot en wordt gebruikt voor de (gedeeltelijke) betaling van de tweede termijn. Daarna worden de volgende termijnen betaald uit het bouwdepot van de 1e geldgever.

Bij bestaande woningen is een Bouwkrediet niet nodig. Uitbetaling ineens vindt dan plaats bij de notaris om de koopsom te voldoen.

Hertoetsing

De offerte van de Starterslening is zo opgesteld dat een aanvrager na een renteloze en aflossingsvrije periode van drie jaar de volledige annuïteit over de lening gaat betalen.

Klanten met een Starterslening ontvangen uiterlijk 3 maanden vóór de herzieningsdatum bericht van SVn dat hen herinnert aan de verschuldigde maandtermijn die vanaf de herzieningsdatum gaat gelden.

Denkt de klant dat zijn inkomen nog ontoereikend is voor betaling van de marktconforme maandlast, dan moet hij/zij zelf bij SVn een hertoetsing aanvragen, en wel binnen 4 weken doch uiterlijk 2 maanden vóór de herzieningsdatum.

Bij de hertoetsing wordt de maandlast van de Starterslening aangepast aan het actuele huishoudinkomen.

Bij de hertoetsing zijn drie criteria van belang:

- De toetsrente. Dit is de rente die in de offerte staat (15 jaar vaste rente SVn). Deze rente is dus bij de eerste drie hertoetsingen altijd gelijk.
- Het huishoudinkomen. Bij hertoetsingen wordt altijd gerekend met het dan actuele inkomen van het koopstartershuishouden.
- Het financieringslastpercentage van de NHG. Bij hertoetsingen wordt gerekend met het dan actuele financieringslastpercentage van de NHG.

Voorbeeld:

Een klant heeft in 2006 een woning gekocht van € 160.000. Op basis van het inkomen van € 29.000 heeft hij/zij een Starterslening van € 30.000 gekregen. Het rentepercentage (15 jaar vast) is 4,5% en het financieringslastpercentage NHG is 27,7%.

Na de eerste drie jaar (renteloos + aflossingsvrij) bedraagt de marktconforme maandlast op basis van de volledige annuïteit (in principe) € 161,80.

In 2009 vraagt de klant een hertoets aan. Het huishoudinkomen is gestegen tot € 32.000. De toetsrente is 4,5% (is bij aanvang van de lening al vastgesteld). Het dan actuele financieringslastpercentage NHG is 29% (aannname).

Uit de hertoets blijkt dat de klant nog niet de volledige annuïteit van de Starterslening kan betalen; de lening blijft dus aflossingsvrij en de klant betaald alleen de rente.

De beschikbare inkomensruimte van de klant wordt vastgesteld op een bedrag van € 1.247 per jaar. Hiermee wordt het rentepercentage vastgesteld op 4,1%.

Op deze manier ontwikkelt de maandlast zich conform het inkomen én blijft altijd binnen de normen van de NHG.

Aanpassingen

De klant ontvangt van SVn uiterlijk 1 maand vóór de herzieningsdatum bericht over de – al dan niet bij hertoets vastgestelde – verschuldigde maandtermijn van rente en/of aflossing in de volgende periode. Uw gemeente ontvangt van SVn een schriftelijke verantwoording van de aanpassing.

Aanpassingen van de maandtermijn – vooraf gegaan door hertoetsingen – gaan in na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar. Als een klant op één van deze momenten de marktconforme maandtermijn bereikt, zijn daarna geen hertoetsingen meer mogelijk.

Een klant die de eerste keer gebruik maakt van de hertoets en daarna een lagere dan de marktconforme maandtermijn gaat betalen, wordt vóór de eerstvolgende herzieningsdatum opnieuw aangeschreven.

Ook bij de hertoets wordt de berekende maandtermijn voor een periode van drie jaar vastgesteld.

Daarna volgt automatisch weer de marktconforme maandtermijn (annuïteit).

Op deze manier ligt het belang van de actie altijd bij de klant van de Starterslening.

Als uit de vierde (en laatste) hertoets in het 15e jaar blijkt dat het inkomen van de klant nog niet toereikend is, blijft de dan vast te stellen maandtermijn voor de gehele resterende looptijd van toepassing. Aflossing vindt dan uitsluitend plaats bij verkoop van de woning of na 30 jaar. Dit is mogelijk omdat de 1e hypotheek is afgesloten onder NHG en dus na 30 jaar tenminste de helft van de lening is afgelost.

Op dat moment ontstaat er voldoende ruimte voor aflossing en herfinanciering van de hoofdsom van de Starterslening.

Voeding van uw fonds

U financiert de Starterslening uit uw gemeentelijk revolverend fonds bij SVn. Uw gemeente heeft verschillende mogelijkheden om dit fonds toereikend te voeden. Denkt u aan de verkoopopbrengst van aandelen nutsbedrijf of geld uit een gemeentelijke reserve. Ook kunt u een 'startersopslag' op bouw kavels of op een project van derden in uw Startersfonds storten.

Bij de verkoop van nieuwbouwwoningen kan ook de projectontwikkelaar een bepaald bedrag per woning aan uw fonds bijdragen.

Voorbeeld:

Uw gemeente bezit de grond voor een project nieuwbouwwoningen; het plan wordt gerealiseerd door een ontwikkelaar/bouwer. Aanvankelijk wilt u met een korting op de grondprijs de woningen beter bereikbaar maken voor koopstarters.

Uw gemeente en de ontwikkelaar spreken af dat de woningen voor een marktconforme prijs worden verkocht. Het extra bedrag dat de ontwikkelaar voor de grond betaalt – stel € 10.000 – wordt in uw Startersfonds bij SVn gestort.

Uit dit fonds krijgt een deel van de kopers een Starterslening.

De woningen blijven zo toch bereikbaar voor de beoogde doelgroep(en).

Communicatie

Goede voorlichting en communicatie over de Startersregeling en het product Starterslening blijken bijzonder belangrijk. Ze dragen onmiskenbaar bij aan een soepele werkwijze bij de aanvraag en de uiteindelijke verstrekking van de leningen. En daarmee ook aan de effecten die u met de Starterslening in uw woonbeleid wilt bereiken.

Als uw gemeente de Starterslening gaat voeren, is het zaak hier voldoende bekendheid aan te geven. Naast de potentiële particuliere klanten van de Starterslening zijn er professionele partijen die u tijdig moet informeren dat uw gemeente de Starterslening gaat aanbieden: 1e geldgevers (banken), makelaars/tussenpersonen en woningcorporaties.

Communicatie overzicht Startersregeling voor gemeenten

De informatievoorziening over de Starterslening valt onder de reguliere voorlichtingstaken van uw gemeente. Bij de communicatie (mondeling en schriftelijk) over de inhoudelijke kanten van de Starterslening aan de particuliere en professionele doelgroepen, reikt SVn uw gemeente graag de helpende hand. Wij hebben een '*Communicatie overzicht Startersregeling voor gemeenten*' voor u beschikbaar. In dit overzicht vindt u onder meer tips over persberichten, mailings en de opzet van een voorlichtingsbijeenkomst voor particuliere belangstellenden en voor professionele partijen. U kunt dit overzicht '*Communicatie overzicht Startersregeling voor gemeenten*' aanvragen bij SVn.

Andere publicaties

Voor een efficiënte communicatie met de particuliere en professionele doelgroepen van de Starterslening heeft SVn nog twee andere publicaties voor u beschikbaar: de '*Klantenbrochure Starterslening*' en het '*Stappenplan Starterslening voor 1e geldgever en makelaar/tussenpersoon*'.

Klantenbrochure Starterslening:

De doelgroep koopstarters bereikt u het beste met gerichte publicaties. In uw gemeentehuis mag een gemeentelijke brochure (infoblad) over de Starterslening eigenlijk niet ontbreken. Als u dat wilt, kunt u met dit oogmerk gebruik maken van onze '*Klantenbrochure Starterslening*'. Exemplaren van deze brochure kunt u aanvragen bij SVn.

Stappenplan Starterslening voor 'professionals':

Ook is het van belang dat de lokaal opererende - plaatselijke en landelijke- financiële instellingen en ook makelaars en tussenpersonen vertrouwd raken met de Starterslening. Als adviseur/1e geldgever moeten zij de klanten informeren over de bedoelingen en de mogelijkheden van dit bijzondere leningproduct. SVn meldt zelf de Starterslening aan bij de Nationale Hypotheek Garantie. Hierdoor kan de Starterslening gekoppeld worden aan (vrijwel) alle bestaande hypothecaire producten, mits deze voldoen aan de voorwaarden van de NHG.

SVn heeft alle grote landelijk opererende financiële instellingen op de hoogte gebracht van de Starterslening. In samenspraak met u neemt SVn dit meer technisch/inhoudelijke communicatietraject in de richting van financiers en tussenpersonen ook in uw gemeente op zich. Onze specifieke aandacht gaat daarbij uit naar werkwijze, procedure en voorwaarden die de Nationale Hypotheek Garantie aan de 1^e hypotheek stelt. Dit stelt de financier in staat om op juiste wijze een correcte offerte aan de klanten van de Starterslening uit te brengen.

Stappenplan invoering Startersregeling

1 Heeft uw gemeente na het lezen van deze brochure belangstelling voor de Starterslening? Neem dan contact op met SVn. Wij maken dan met u een eerste afspraak voor een mondelinge toelichting op de Startersregeling en de Starterslening.

2 Nadat uw College besluit de Startersregeling in te voeren, volgt in principe een tweede gesprek met SVn. Wij gaan dan dieper op de materie in en ook de verdere implementatie komt aan de orde. U ontvangt dan ook de 'SVn Informatiemap' met daarin het 'Informatiepakket Startersregeling'.

3 Uw gemeente stelt de 'Verordening Startersregeling' op. Hierin mag een aantal voorwaarden niet ontbreken.

De verordening moet in elk geval vermelden:

- Dat de gesloten deelnemingsovereenkomst tussen uw gemeente en SVn van toepassing is.
- Dat uw gemeente gebruik maakt van de door SVn vastgestelde productspecificaties en uitvoeringsregels van de Starterslening.
- De definitie van de doelgroep(en) van de Starterslening.
- De maximale hoofdsom van de Starterslening.
- De maximale aankoopkostengrens voor het in eigendom verkrijgen van de woning, eventueel met de uitspraak dat u verbeterkosten en/of meerwerkkosten wel of niet meefinanciert, en zo ja tot welk maximumbedrag of percentage van de koop/aanneemsom.
- Dat uw gemeente de Starterslening mét dan wel zonder NHG aanbiedt.
- Het jaarbudget Startersleningen (zie ook ons advies daaromtrent).
- Of de regeling generiek of projectmatig is. Bij projectmatig moet u aangeven: nieuwbouw, bestaande bouw of verkoop huurwoningen.
- Eventuele extra voorwaarden voor toekenning van de Starterslening.
- Onder welke voorwaarde uw gemeenten de Starterslening kan intrekken.

4 Zodra de Verordening Startersregeling operationeel is, kunt u de Starterslening toekennen. Hierbij volgt u de procedure zoals die is omschreven in 'Procedures Starterslening' en de 'Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening' van SVn.

Informatiepakket Startersregeling

Zodra uw gemeente de Starterslening invoert, ontvangt u van SVn het 'Informatiepakket Startersregeling'. Dit informatiepakket maakt deel uit van de SVn Informatiemap die elke SVn deelnemer ontvangt.

Het *Informatiepakket Startersregeling* bestaat uit de volgende onderdelen:

- Productspecificatie: kenmerken en condities van de Starterslening.
- Voorbeeldverordening Startersregeling.
- Gemeentelijke uitvoeringsregels: essentieel onderdeel van de Verordening Startersregeling. De uitvoeringsregels omvatten de definities en het (juridisch) begripkader, de kenmerken van de Starterslening, de voorwaarden voor de 1e hypotheek, de uitgangspunten van de

inkomenstoets en de hertoetsingen, de vaststelling van de gegevens van de Starterslening, en de toewijzing door de gemeente.

- Procedures: stap voor stap wordt beschreven hoe de aanvraag voor de Starterslening in zijn werk gaat en welke doorlooptijden gelden. De stappen beslaan de periode vanaf het moment dat u aan een koopstarter het aanvraagformulier uitreikt tot en met de periodieke inkomenshertoetsingen.
- Productspecificatie: kenmerken en condities van de Starterslening.
- Voorbeeldverordening Startersregeling.
- Gemeentelijke uitvoeringsregels: essentieel onderdeel van de Verordening Startersregeling. De uitvoeringsregels omvatten de definities en het (juridisch) begripkader, de kenmerken van de Starterslening, de voorwaarden voor de 1e hypotheek, de uitgangspunten van de inkomensstoets en de hertoetsingen, de vaststelling van de gegevens van de Starterslening, en de toewijzing door de gemeente.
- Procedures: stap voor stap wordt beschreven hoe de aanvraag voor de Starterslening in zijn werk gaat en welke doorlooptijden gelden. De stappen beslaan de periode vanaf het moment dat u aan een koopstarter het aanvraagformulier uitreikt tot en met de periodieke inkomenshertoetsingen.

Profiel van SVn

De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een gekwalificeerd maatschappelijk financier. In die kwaliteit is zij een financieel partner van gemeenten.

Per deelnemende gemeente beheren wij een fonds met 'geormerkte' middelen voor investeringen in de kwaliteitsverbetering van wonen, stedelijke vernieuwing en de gebouwde leefomgeving.

Uit dit fonds verstrekt SVn namens de gemeente zogeheten laagrentende stimuleringsleningen. De ontvangers zijn particuliere en professionele initiatiefnemers van projecten die bijdragen aan een betere woon- en leefkwaliteit.

Conform de methode Revolving Fund vloeien rente en aflossing op deze 'zachte' leningen terug in het fonds. Zo houdt de gemeente onafgebroken geld beschikbaar voor nieuwe, gerichte stimuleringsleningen.

Een revolverend fonds bij SVn staat garant voor verantwoord en duurzaam financieren met een hoog maatschappelijk rendement.

Momenteel beheren wij bijna 200 revolverend fondsen van even zovele gemeenten. De actuele gezamenlijke fondswaarde bedraagt ruim € 380 miljoen.

SVn is opgericht in 1996, wij zijn gevestigd in Hoevelaken."